



Reykjavík 01.02.2017

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 1. febrúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Aðalskipulagsbreyting, stefna um íbúðarbyggð

Að lokinni kynningu á lýsingu er lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. febrúar 2017 að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur, varðandi stefnu um íbúðarbyggð og heimildir um fjölda íbúða sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Einnig eru lagðar fram ábendingar frá Friðjóni Sigurðarsyni, f.h. Reita, dags. 23. nóvember 2016, umsögn Skipulagsstofnunar, dags. 16. nóvember 2016 og umsögn Samtaka sveitarfélaga á höfuðborarsvæðinu, dags. 29. nóvember 2016. Kynning stóð til og með 24. nóvember 2016. Einnig er lögð fram umsögn Samtaka sveitarfélaga á höfuðborarsvæðinu, dags. 22. desember 2016 og bréf skipulagsfulltrúa Mosfellsbæjar, dags. 18. janúar 2017.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu umhverfis- og skipulagssviðs sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Herdís Anna Þorvaldsdóttir bóka:

"Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins, Halldór Halldórsson og Herdís Þorvaldsdóttir telja að í mörgum atriðum sé rétt að gera þá breytingu að hægt sé að leyfa fleiri íbúðir þó byggingarmagn aukist ekki. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins gera þann almenna fyrirvara að í hverju tilfalli þarf að skoða umferðarmál, bílastæðamál og aðra grunngerð eins og grunnskóla og leikskóla sérstaklega."

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. febrúar 2017, ábendingar frá Friðjóni Sigurðarsyni, f.h. Reita, dags. 23. nóvember 2016, umsögn Skipulagsstofnunar, dags. 16. nóvember 2016, umsögn Samtaka sveitarfélaga á höfuðborarsvæðinu, dags. 29. nóvember 2016, umsögn Samtaka sveitarfélaga á höfuðborarsvæðinu, dags. 22. desember 2016 og bréf skipulagsfulltrúa Mosfellsbæjar, dags. 18. janúar 2017.

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030 Mynd 13, í kaflanum Borgin við Sundin

Breyttar heimildir um fjölda íbúða
Afmörkun reita á mynd 13
Framsetning og túlkun myndar 13, í kaflanum Borgin við Sundin

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

Auglýsing tillögu samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 12
Febrúar 2017

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann _____ 20_.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____ 20_.

1. Inngangur.....	4
2. Forsendur breytinga	5
3. Markmið breytinga	6
4. Breytingartillögur.....	7
4.1. Breytingar á fjölda íbúða og skilgreining byggingarreita.....	7
4.2. Heimildir um íbúðir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu	9
4.3. Endurbætt framsetning stefnu um íbúðarbyggð	10
4.4. Breyting á magni atvinnuhúsnæðis á miðsvæði M18, Köllunarklettur	11
5. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags	13
5.1. Áhrif á samfélagsstofnanir.....	13
5.2. Áhrif á umferðarsköpun.	13
5.3. Áhrif á atvinnuhúsnæði.	13
6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	14
7. Afgreiðslu og kynningarferli	14
8. Viðaukar.....	15

1. Inngangur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er megin stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sett fram á mynd 13, í kaflanum Borgin við Sundin (sjá Viðauki 1, mynd 13 m.s.br.).¹ Þar eru tilgreind í töflum og á korti helstu byggingarsvæði borgarinnar til ársins 2030, þar sem áætluð uppbygging nemur 50 íbúðum eða fleiri. Stefna í aðalskipulagi sem fjallar um alla byggingarreiti sem gera ráð fyrir 50 íbúðum eða fleiri, hlýtur að teljast óvenju nákvæm í ljósi anda skipulagslaga um stigskipta áætlanagerð sveitarfélaganna og í samanburði við hvernig stefna um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis er almennt sett fram í aðalskipulagsáætlunum. Reykjavíkurborg hefur beitt þessari nálgun síðan í aðalskipulaginu 2001-2024 eða síðan markvisst var farið að setja fram áætlanir um þéttingu byggðar í borginni. Markmiðið með svo nákvæmri framsetningu er að stuðla að betri upplýsingagjöf til íbúa og hagsmunaaðila og almennt að skapa betri yfirsýn og stjórnþæki fyrir borgaryfirvöld. Þessi framsetning veldur þó því að gera þarf oftast breytingar á aðalskipulaginu þegar deiliskipulag er unnið eða endurskoðað.

Síðan aðalskipulagið var staðfest í febrúar 2014 hafa verið gerðar allnokkrar breytingar á aðalskipulaginu og fjölmargar eru í vinnsluferli. Flestar breytinganna varða heimildir um fjölda íbúða og eru þær að jafnaði kynntar samhliða nýju deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði. Nánari athugun á deiliskipulagsstiginu leiðir oft betur í ljós möguleika til uppbyggingar á einstökum svæðum og hvernig best er að nýta byggingarlandið. Ástand á húsnæðismarkaði hefur einnig ýtt undir að auka vægi íbúðarhúsnæðis á kostnað atvinnuhúsnæðis á einstökum byggingarsvæðum og aukin þörf fyrir smærri íbúðir hefur breytt forsendum um fjölda íbúðareininga á einstaka reitum. Margvísleg áhrif hins mikla uppgangs ferðaþjónustunnar á húsnæðismarkaðinn, leiðir einnig til þess að forsendur hafa breyst verulega síðan aðalskipulagið var staðfest. Nýjustu íbúaspár Hagstofunnar gefa einnig tilefni til að endurmeta þær forsendur sem eru að baki íbúaspá aðalskipulagsins og greiningu á íbúðarþörfinni.

Í ljósi breyttra forsenda og þeirra mörgu breytinga sem þegar er búið að gera á aðalskipulagi eða eru í vinnslu, er tímabært að skoða með heildrænni hætti forsendur um íbúðarþörf og skipulagsákvæði um fjölda íbúða á einstökum svæðum. Einnig þarf að endurbæta almennt framsetningu stefnunnar, m.a. varðandi stefnu um smáíbúðir og lagfæra ákveðinn atriði.

Þó lagt sé upp með heildræna skoðun á helstu íbúðaforsendum aðalskipulagsins (sjá Viðauka 2), þá beinast breytingartillögur einkum að minniháttar uppfærslu á íbúðarheimildum á reitum sem þegar eru skilgreindir í stefnunni (sjá kafla 4). Einnig er skilgreindir nýr byggingarreitir og aðrir endurafmarkaðir. Breytingar endurspeglar einkum breyttar áherslur í uppbyggingu einstakra svæða, aukið vægi íbúðarhúsnæðis á kostnað atvinnuhúsnæðis, fjölgun smærri íbúða og leiða þannig ekki til aukningar á heildarbyggingarmagni, nema í undantekningartilvikum. Breyttar forsendur á stærri þróunarsvæðum, s.s. í Ártúnshöfða, Skeifu og Skerjafirði, verða settar fram sem sérstakar breytingar og auglýstar samhliða viðkomandi deiliskipulagi. Breytingartillögur munu ekki hafa áhrif á megin markmið aðalskipulagsins og þau skipulagsviðmið sem lögð eru til grundvallar við uppbyggingu þróunarsvæðanna. Frá því tillagan var kynnt sem drög, hefur verið bætt við reit 41, Spöngin, þar sem gert er ráð fyrir meiri sveigjanleika til að byggja minni íbúðir, án þess að auka byggingarmagn.

Megin markmið breytingartillagna er skapa betri yfirsýn og endurmeta forsendur, mæta breyttum þörfum á húsnæðismarkaði og tryggja framfylgd húsnæðisáætlunar borgarinnar.

¹ Stuðst er við og vísað í skipulagsgögn úr undirritaðri staðfestri útgáfu aðalskipulagsins (sjá reykjavik.is), í umfjöllun og lýsingu breytinga. Í sumum tilvikum er einnig vísað til blaðsíðutals í prentaðri útgáfu aðalskipulagsins.

2. Forsendur breytinga

Mat á þróun uppbyggingar frá staðfestingu aðalskipulagsins og endurmat á helstu forsendum á húsnæðismarkaði er lagðar til grundvallar við mótun breytingartillagna. Ennfremur liggja fyrir betri upplýsingar um uppbyggingarmöguleika á fjölmörgum reitum, sem hafa verið í rýni vegna húsnæðisáætlunar borgarinnar, verið í skoðun í hverfisskipulagi og deiliskipulagi. Einnig hefur verið horft til fjölmargra greininga sem unnar hafa verið á síðustu misserum varðandi húsnæðismarkaðinn og áhrif ferðaþjónustunnar á hann. Við endurmat á íbúaforsendum og íbúðarþörf er einnig horft til þróunaráætlunar svæðisskipulagsins 2015 til 2018, en ljóst er að uppbygging íbúðarhúsnæðis gengur mun hægar fyrir sig á höfuðborgarsvæðinu en ráð var fyrir gert. Í Viðauka 2 má finna endurmat á íbúaspá og íbúðarþörf í Reykjavík til ársins 2030 á grundvelli uppfærðra íbúaspáa Hagstofunnar. Í Viðauka 3 er einnig að finna yfirlit um framfylgd uppbyggingar á einstökum reitum.

Á grundvelli endurmats á íbúaspá mætti ætla að árleg íbúðarþörf í Reykjavík til ársins 2030 sé nær 800 íbúðum en 700 samkvæmt viðmiðum í gildandi aðalskipulagi. Íbúaspár eru ávallt háðar mikilli óvissu og eins áætlanir um íbúðarþörf. Því er ekki lagt til að gerðar verði grundvallar breytingar á þessum forsendum aðalskipulagsins að sinni. Fyrirliggjandi endurmat íbúaspár og núverandi ástand á húsnæðismarkaði rökstyður þó að mikilvægi þessi að herða á íbúðaruppbyggingu og fjölgun íbúða á einstökum reitum (sjá kafla 4.1.).

Í verklýsingu er einnig vikið að því að skerpa á framsetningu stefnunnar, einkum varðandi íbúðir sem geta talist smáíbúðir eða sérhæfðar íbúðir, s.s. nemendabúðir, þjónustuíbúðir fyrir aldraða eða hjúkrunarrými. Eins og segir í inngangi er megin stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sett fram á mynd 13, í kaflanum Borgin við Sundin (sjá Viðauki 1, mynd 13 m.s.br.). Þar eru tilgreind í töflu og á korti helstu byggingarsvæði borgarinnar til ársins 2030. Tekið er fram í neðanmálgrein að stefnan nái til byggingarreita „með fleiri en 50 íbúðum (m.v. *almennar íbúðir* 120 m² að meðalstærð)“. Í stefnuákvæðum sem sett eru fram á mynd 13, er þó einnig fjallað um áform um byggingu smáíbúða, þ.e. nemendaíbúða og sérhæfðra íbúða fyrir aldraða, þar sem slík áform lágu fyrir við staðfestingu aðalskipulagsins.² Ljóst er að uppbygging almennra íbúða getur haft veruleg áhrif á aðra áætlanagerð borgarinnar, varðandi leik- og grunnskóla, bílastæðakröfur, ýmsa aðra þjónustubætti og kröfur til nærumhverfisins. Uppbygging almennra íbúða, innan gróinna hverfa, hefur ennfremur áhrif á umferð og samgöngur. Það er því mikilvægt að hafa góða yfirsýn yfir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á hverjum tíma. Þetta gildir síður um smáíbúðir, þ.e. nemendaíbúðir og þjónstuíbúðir, hjúkrunarrými og aðrar sérhæfðar íbúðir fyrir eldra fólk, sem stundum rísa á svæðum sem ekki eru hluti hins hefðbundna íbúðarhverfis. Engu að síður er einnig mikilvægt að setja skýra stefnu um smáíbúðir í aðalskipulaginu, þó e.t.v. þurfi hún ekki að vera eins ítarleg eða nákvæm eins og stefna um almennar íbúðir.

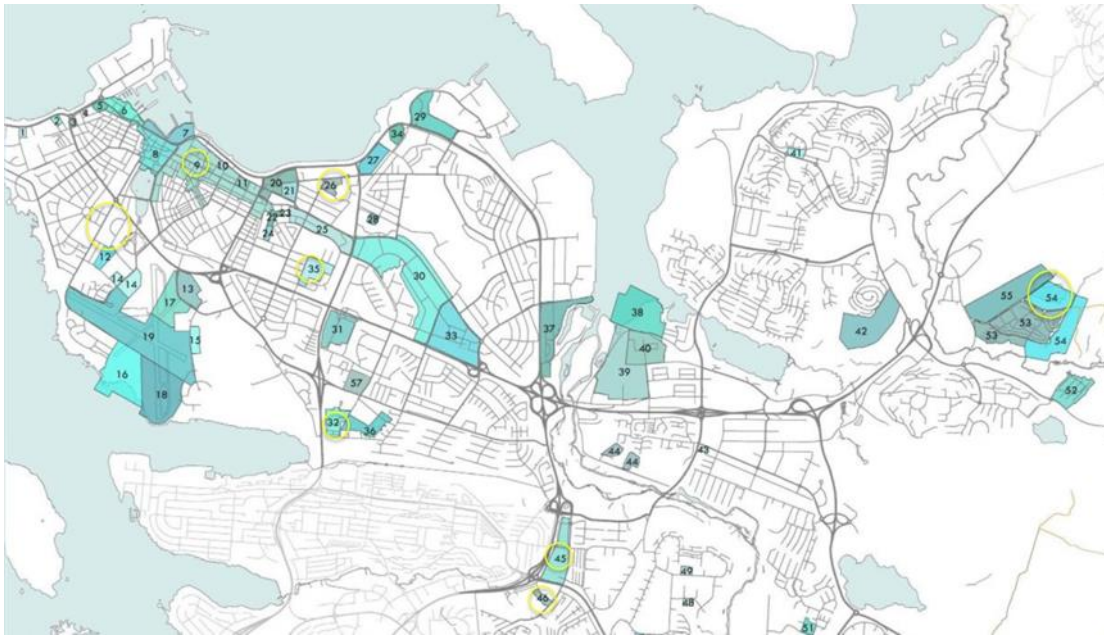
Niðustaðan við endurmat á framsetningu stefnu um íbúðarbyggð er sú að gera ekki grundvallarbreytingar á henni, en skerpa á nokkrum atriðum er varðar svokallaðar smáíbúðir. Gerð er grein fyrir þeim endurbótum í kafla 4.3. Þar er m.a. áréttað að rými á hjúkrunarheimil teljist ekki með í hinum uppgefna íbúðafjölda.

² Samkvæmt þessu setur aðalskipulagið ekki fram bindandi stefnu um uppbyggingu á reitum með 49 íbúðum eða færri, þ.e. á öðrum reitum sem ekki eru tilgreindir sérstaklega á mynd 13. Í kaflanum „Landnotkun“ (bls. 204-204) er þetta áréttað en þar segir ekki er sett „fram bindandi stefna um uppbyggingu sem nemur færri en 50 almennum íbúðum (120 m² að meðaltali) eða uppbyggingu með sambærilegu byggingarmagni (6000 m²) smáíbúða (nemendaíbúða) eða atvinnuhúsnæðis.“

3. Markmið breytinga

Megin markmið og tilgangur breytingartillagna eru eftirfarandi:

- Að mæta breyttum þörfum á húsnæðismarkaði
- Tryggja framfylgd Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og húsnæðisáætlana borgarinnar til skemmri tíma
- Skapa aukið svigrúm til uppbyggingar íbúða á völdum reitum, m.a. til að ýta undir byggingu smærri íbúða
- Endurbæta framsetningu stefnu um íbúðarhúsnæði og skapa betri yfirsýn um húsnæðismarkaðinn.



Mynd 1. Helstu byggingarreitir fyrir íbúðarhúsnæði (hluti myndar 13, sjá Viðauka 1). Á myndinni er dreginn hringur um reiti sem voru tilgreindir í verkefnislýsingu. Samkvæmt tillögunni verður Mjódd (nr. 45) ekki hluti aðalskipulagsbreytingar. Reitur 13, Hlíðarendi hefur hinsvegar bæst við þá reiti þar sem íbúðarheimildir eru uppfærðar og enn fremur reitur 41, Spöngin.

4. Breytingartillögur

Breytingar beinast einkum að því að uppfæra á íbúðarheimildir á reitum sem þegar eru skilgreindir í stefnunni um íbúðarbyggð, eins og hún birtist á mynd 13, bls. 32-33 í aðalskipulaginu (sjá mynd 1). Einnig er skilgreindur nýr reitur við Háskóla Íslands (S1) við Suðurgötu og núverandi reitur háskólans við Stakkahlíð (nr. 35) er þrengdur. Þá er reitur 25 (Bílanautsreitir) stækkaður þannig að hann nái almennt yfir allt Borgartúnssvæðið, frá Höfðatúni að Kringlumýrabraut. Þá er lagt til að reitur 29, Köllunarklettur, verði felldur út af mynd 13, og landnotkun viðkomandi miðsvæðis (M18) verði endurskilgreind. Einnig eru lagfærðar tölur um fjölda íbúða á einstaka reitum, til lækkunar, til samræmis við breyttar heimildir í deiliskipulagi

4.1. Breytingar á fjölda íbúða og skilgreining byggingarreita

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til á mynd 13, *Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030*³ (sjá meðfylgjandi mynd og töflu 1 í kafla 5) og samsvarandi breytingar á öðrum köflum aðalskipulagsins:

1. **Laugavegur+ (reitur 9).** Almenn heimild um fjölda íbúða á miðborgarsvæðinu (M1a-M1c), milli Lækjargötu og Snorrabrautar, er hækkuð úr 250 íbúðum í 400. Mikilvægt er að auka heimildir íbúðarhúsnæðis til mótvægis við þær íbúðir sem hafa horfið af húsnæðismarkaði vegna gistipjónustu við ferðamenn, í samræmi við markmið um „hverfismiðborgina“. Gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða verði vegna breyttra viðmiða um stærð íbúða og/eða á kostnað áformaðs atvinnuhúsnæðis og leiði þannig ekki til aukins byggingarmagns á viðkomandi svæði.
2. **Borgartún (reitur 26).** Afmörkun reits endurskilgreind þannig að hún nái til Borgartúnssvæðis milli Höfðatúns og Kringlumýrabrautar. Heimild um íbúðir á svæðinu eru hækkuð úr 200 í

³ Heimildir um fjölda íbúða miðast við fjölgun þeirra frá grunnári aðalskipulagsins, 2010. Hluti uppgefna heimilda er því þegar nýttur.

350. Fjölgun íbúða svæðinu, sem er í samræmi við markmið um blöndun byggðar, stafar bæði af aukningu byggingarmagns á svæðinu og umbreytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðarhúsnæði.
3. **KHÍ (reitur 35).** Reiturinn er endurskilgreindur þannig að hann nái eingöngu utan um áformaða uppbyggingu íbúða fyrir eldri borgara, sbr. tilgreinda stærð reits í gildandi aðalskipulagi. Heimildir um námsmannaíbúðir innan lóðar KHÍ eru skilgreindar í texta fyrir landnotkunarsvæði S1 (sjá kafla 4.2. hér að neðan).
 4. **Suður-Mjódd (reitur 46).** Heimild um fjölda íbúða er hækkuð úr 100 í 130 til að skapa svigrúm til að byggja smærri íbúðir, þ.e. fjölga íbúðum án þess að auka byggingarmagn.
 5. **Sléttuvegur (reitur 32).** Núverandi heimild er hækkuð úr 250 í 350 íbúðir. Fjölgunin er vegna fjölgunar öryggisíbúða fyrir aldraða auk almennra íbúða og leiðir til óverulegrar breytingar á byggingarmagni. Fjöldi rými á hjúkrunarheimilum eru almennt ekki meðtalin í tölum um íbúðir á mynd 13, sbr. kafla 4.3.
 6. **Hlíðarendi (reitur 13).** Heimild um fjölda íbúða verði hækkuð úr 500 íbúðum í 650. Breytingin stafar einvörðungu af því að auka svigrúm til að byggja smærri íbúðir, þ.e. heildar byggingarmagn á viðkomandi svæði breytist ekki og ekki er gengið á heimildir um atvinnuhúsnæði.
 7. **Vísindagarðar (reitur 12).** Reitur er endurafmarkaður þannig að hann nái til alls svæðis Vísindagarða (sjá miðsvæði M5a) og yfirtaki hluta af reit 14. Við það verða heimildir um fjölda námsmannaíbúða á svæðinu öllu 500 og þá eru meðtaldar þær íbúðir sem þegar eru byggðar á svæðinu.
 8. **HÍ v/Suðurgötu (reitur 58, nýr reitur).** Svæðið við Háskóla Íslands við Suðurgötu er skilgreint sem sérstakur byggingarreitur fyrir íbúðir, þar sem gert er ráð fyrir möguleika á verulegri fjölgun námsmannaíbúða og háskólatengdra íbúða. Þessi heimild er einnig undirstrikuð í landnotkunarskilgreiningu fyrir svæði S1 (sjá kafla 4.2.). Lagt er til að heimild um fjölda námsmannaíbúða á svæðinu verði 250. Viðmið um hæðir húsa verði í samræmi við núverandi yfirbragð byggðar á svæðinu. ánar útfært í endanlegri tillögu.
 9. **Höfðatorg (reitur 21).** Vegna breytinga á deiliskipulagi reitsins og þeirrar uppbyggingar sem þegar hefur átt sér stað verður heimild um fjölda íbúða á reitnum lækkuð. Áætlaður heildarfjöldi íbúða á reitnum, miðað við núverandi stöðu uppbyggingar og deiliskipulags, gæti verið 180 íbúðir í stað 250 íbúða áður.
 10. **Köllunarklettur (reitur 29).** Lagt er til að ekki verði heimilt að byggja íbúðir á umræddu svæði (miðsvæði M18), þar sem reiturinn er aðskilinn frá nærliggjandi íbúðarbyggð með stofnbrautum, og stendur nálægt lóðum þar sem iðnaðarstarfsemi er heimil. Reitur 29 verður því felldur út sem byggingarreitur fyrir íbúðarbyggð, af mynd 13, en heimildir um magn atvinnuhúsnæðis á svæðinu verða auknar samsvarandi í töflu 3, *Miðsvæði í AR2010-2030*, bls. 52 í kaflanum Skapandi borg, sjá kafla 4.4. hér að neðan.
 11. **Spöngin (reitur 41).** Heimild um fjölda íbúða er hækkuð úr 100 í 130 til að skapa svigrúm til að byggja smærri íbúðir, þ.e. fjölga íbúðum án þess að auka byggingarmagn.
 12. **Úlfarsárdalur-Leirstjörn (reitir 53-55).** Til að undirstrika að Úlfarsárdalsreitir eru eitt skólahverfi, er lagt að til reitirnir verði skilgreindir sem ein heild. Heimildir um fjölda íbúða er óbreyttar og önnur skipulagsákvæði en forgangröðun reitanna felld út.

Gerð er grein fyrir breytingunum á mynd 13, Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030, á næstu síðu. Reitir sem taka breytingum eru sérstaklega merktir. Sjá gildandi ákvæði fyrir mynd 13, í Viðauka 1.

Mynd 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030. Markmið aðalskipulagsins er að byggðar verði að meðaltali 700 íbúðir ári á tímabilinu (sjá töflur 2 og 7), sbr. viðmið svæðisskipulags¹ (bindandi stefna).

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði vestan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
1	Keilugrandi	65	0,67	100	4-6	2012-2016
2	Lýsisreitur	150	0,80	200	3-9	2012-2016
3	Byko-reitur	70	0,44	150	5-7	2012-2016
4	Landhelgisreitur	50	0,25	200	3-5	2012-2016
5	Héðinsreitur	275	0,97	285	5-7	2012-2016
6	Slippasvæði-Nýlendureitur	330	5,00	100	1-5	2012-2016
7	Miðbakkí-Harpa	150	7,30	100	1-5	2016-2024
8	Kvosin	100			3-5	2012-2030
9	Laugavegur+	400			2-5	2012-2030
10	Skuggahverfi	100	0,60	175	6-16	2012-2016
11	Barónsreitur-Skúlagata	80-200	1,20	170	4-6/6-16	2012-2020
12	Visindagarðar	500s	10,00	50	3-5	2012-2016
13	Hlíðarendi	650s	11,00	60	3-5	2012-2020
14	Fluggarðar	300s	5,00	60	3-5	2012-2020
15	Óskjuhlíð-HR	400s	3,00	(100)	3-4	2012-2020
16	Skerjaförður	800	23,00	60	3-5	2012-2020
17	Vatnsmýri – norður/suður I	950	12,00	60	3-5	2022-2030
18	Vatnsmýri – norður/suður II	700	27,00	60	3-5	2022-2030
19	Vatnsmýri – austur/vestur	3.300	58,00	60	3-5	2024+
20	Sætún-Lögreglustöðvarreitur	100	5,70	100	4-6	2012-2016
21	Höfðatorg	180	2,60	80	7-16	2012-2016
22	Hampiðjureitur	150	0,65	230	2-7	2012-2016
23	Ásholtsreitur	100s	0,30	(300)	3-5	2012-2016
24	Einholt-Þverholt	250	1,00	250	4-6	2012-2016
25	Laugavegur-Skipholt	100	11,70		3-5	2012-2030
26	Borgartún	350		200	5-10	2012-2016
27	Kirkjusandur-SVR-lóð	300	6,00	150	2-5/5-8	2016-2020
28	Blómavalsreitur	100	1,00	100	3-5	2016-2020
30	Suðurlandsbraut-Laugardalur	450	4,20	4,20	3-8	2016-2030
31	Kringlan	150	12,50	100	6-12	2020-2024
32	Sléttuvegur	350	7,00	50	2-4	2012-2016
33	Skeifan	500	18,50	60	4-6	2016-2030
34	SS-reitur	150	2,60	100	3-5	2016-2020
35	KHÍ-reitur	50	1,10	45	6-8	2012-2020
36	Borgarspítalareitur	150	3,30	25	2-3	2012-2030
37	Vogabyggð	1300	13,50	95	3-5	2012-2016
57	RÚV-reitur	350	4,5	100	3-5	2016-2020
59	HÍ v/Suðurgötu	250			3-5	2010-2030

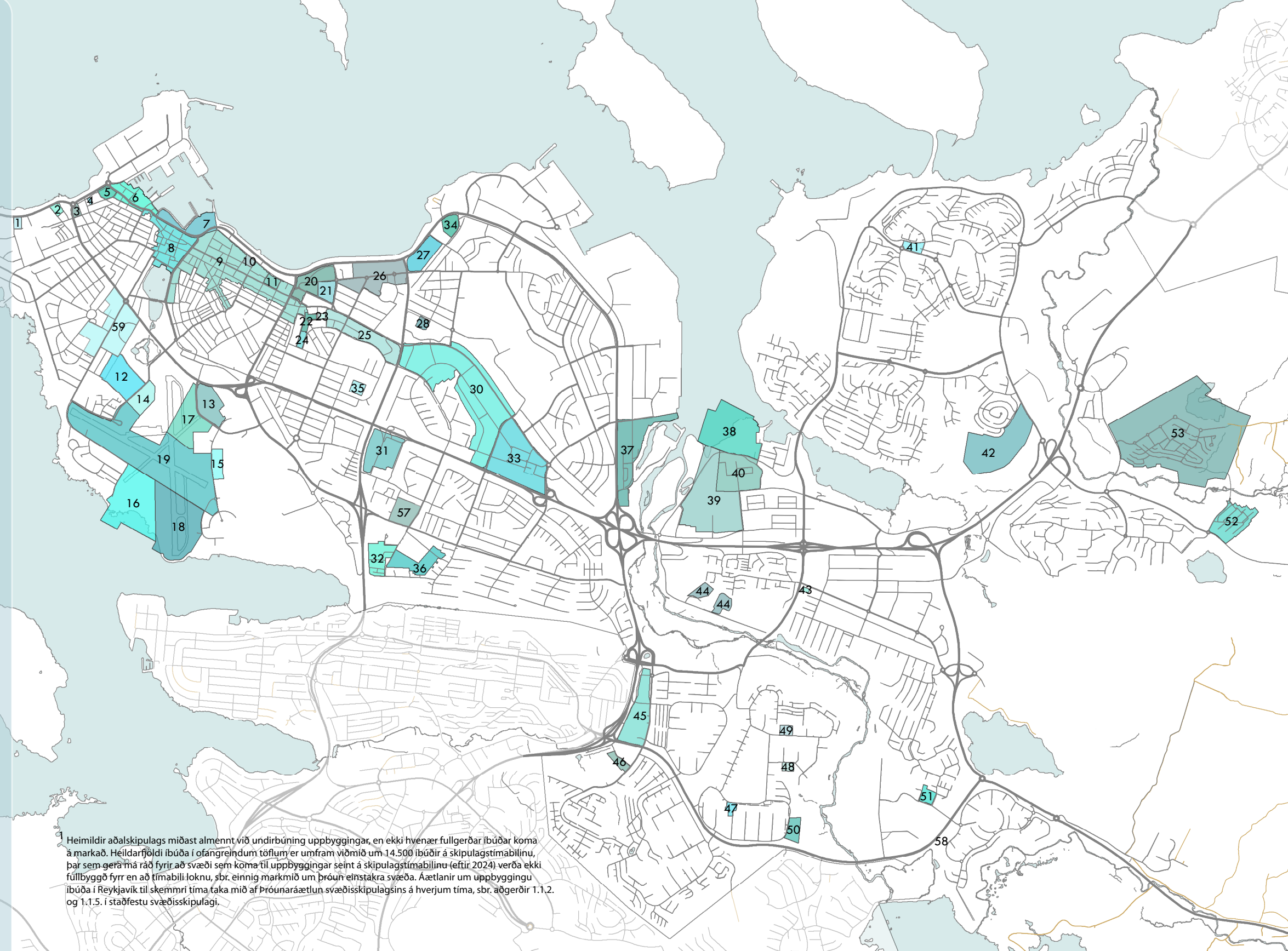
* Byggingarreitur með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þéttling allt að 49 íbúðum eða uppbygging með sambærilegu byggingarmagni (6.000 m²) smábúða (nemendaíbúða eða sérhæfðra íbúða fyrir eldri borgara), er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu. Rými á hjúkrunarheimilum eru almennt ekki meðtalin í fjölda íbúða.

** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum innregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um innregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.

***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsroðun svæða á mynd 14.

s Smábúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau hafa samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er lítið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.



Heimildir aðalskipulags miðast almennt við undirbúning uppbyggingar, en ekki hvenær fullgerðar íbúðar koma á markað. Heildarfjöldi íbúða í ofangreindum töflum er umfram viðmið um 14.500 íbúðir á skipulagstímabilinu, þar sem gerá má ráð fyrir að svæði sem koma til uppbyggingar seint á skipulagstímabilinu (eftir 2024) verða ekki fyllbyggð fyrir en að tímabili loknu, sbr. einnig markmið um þróun einstakra svæða. Aetlanir um uppbyggingu íbúða í Reykjavík til skemmri tíma taka mið af þróunaráætlun svæðisskipulagsins á hverjum tíma, sbr. aðgerðir 1.1.2. og 1.1.5. í staðfestu svæðisskipulagi.

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
38	Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II	900	12,00	60	3-5	2014-2024
39	Elliðaárvogur-Vogur	1.200	34,00	60	3-5	2014-2030
40	Elliðaárvogur-Höfðar	700	9,50	60	3-5	2014-2024
* 41	Spöngin-Móavegur	130	1,40	90	4-6	2012-2016
42	Keldur	400	40,00	40	2-5	2024-2030
43	Hraunbær 103-105	50s	0,30	75	6-10	2016-2020
44	Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur	50	6,00	12	1-3	2020-2024
45	Mjódd	150	8,00	100	6-10	2020-2024
* 46	Suður-Mjódd	130s	1,40	90	5-7	2016-2020
47	Fellagarðar	50	0,50	100	3-4	2012-2020
48	Gerðuberg	100s	0,75	60	2-4	2012-2016
49	Suðurlólar	50	0,50	100	3-4	2012-2016
50	Suðurfell	50	4,00	13	1-2	2016-2020
51	Vindás-Brekknás	20	1,00	20	2-3	2012-2020
52	Reynisvatnsás	100	10,00	12	1-2	2012-2016
53-55	Úlfarsárdalur – Leirtjörn	1.100	75,50	25	2-6	2012-2030
56	Grundarhverfi-Kjalarnes	200	10,00	5-10	1-2	2012-2030

* Byggingarreitur með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þéttling allt að 49 íbúðum er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu.

** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum innregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um innregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.

***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsroðun svæða á mynd 14.

s Smábúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau hafa samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er lítið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.

4.2. Heimildir um íbúðir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til varðandi skilgreiningar á landnotkuninni *Samfélagsþjónusta (S)*, almennt og sérstaklega fyrir S1, svæði Háskóla Íslands. (sjá bls. 205, kaflinn Landnotkun, sjá adalskipulag.is):

1. Í almenna skilgreiningu fyrir svæði samfélagsþjónustu bætist eftirfarandi setning á bls. 205 (þriðji dálkur): „....Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Samfélagsþjónusta er telst grunnþjónusta fyrir viðkomandi hverfi er einnig heimil í íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta er almennt heimil við aðalgötur og í skilgreindum kjörnum innan íbúðarbyggðar. **Mögulegt er að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði á svæðum fyrir samfélagsþjónustu, einkum ef það þjónar og/eða tengist viðkomandi starfsemi. Gera þarf grein fyrir heimildum um íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi. Ef magn íbúða fer yfir 6.000 m² (sbr. ákvæði bls. 204) er gerð grein fyrir fjölda íbúðanna á mynd 13, bls. 32-33.....“.**
2. Eftirfarandi setningu verður bætt við sér skilgreiningu fyrir svæði Háskóla Íslands (S1), bls. 205, þriðji dálkur): „S1. Háskóli Íslands .Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig Skipulag borgarhluta. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 25 ha. **Heimilt er að gera ráð fyrir íbúðum fyrir námsmenn og öðrum íbúðum sem þjóna starfsemi háskólans. Þetta á bæði við um svæði HÍ við Suðurgötu og Stakkahlíð.“**

4.3. Endurbætt framsetning stefnu um íbúðarbyggð

Eftirfarandi breytingar eru gerðar til bæta framsetningu stefnunnar um íbúðarbyggð, sem sett er fram á mynd 13, bls. 32-33:

1. Fyrsta neðanmálgrein í töflum á mynd 13, breytist með eftirfarandi hætti (sbr. nógildandi skilgreining bls. 204 um íbúðarbyggð; breytingar feitletraðar) : „Byggingarreitir með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þétting allt að 49 íbúðum **eða uppbygging með sambærilegu byggingarmagni (6.000 m²) smáíbúða (nemendaíbúða eða sérhæfðra íbúða fyrir eldri borgara)**, er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu. **Rými á hjúkrunarheimilum eru almennt ekki meðtalin í fjölda íbúða.**“
2. Í neðanmálgrein 1 er felld út tilvísun í eldra svæðisskipulag 2001-2024 og skýringar varðandi það. Í stað þess er vísað til þróunaráætlana sbr. ákvæði hins nýja svæðisskipulags, *Höfuðborgarsvæðið 2040*. Eftir breytingu verður neðanmálgreinin eftirfarandi (breyttur texti feitletraður): „Heimildir aðalskipulags miðast almennt við undirbúning uppbyggingar, en ekki hvenær fullgerðar íbúðar koma á markað. Heildarfjöldi íbúða í ofangreindum töflum er umfram viðmið um 14.500 íbúðir á skipulagstímabilinu, þar sem gera má ráð fyrir að svæði sem koma til uppbyggingar seint á skipulagstímabilinu (eftir 2024) verða ekki fullbyggð fyrir en að tímabili loknu, sbr. einnig markmið um þróun einstakra svæða. **Áætlanir um uppbyggingu íbúða í Reykjavík til skemmri tíma taka mið af þróunaráætlun svæðisskipulagsins, sbr. aðgerðir 1.1.2. og 1.1.5. í staðfestu svæðisskipulagi**“

4.4. Breyting á magni atvinnuhúsnæðis á miðsvæði M18, Köllunarklettur

Vegna breyttra heimilda um íbúðarhúsnæði, sbr. kafli 4.1. er gerð eftirfarandi breyting á miðsvæði M18 við Köllunarklett: Þar sem heimildir um íbúðarhúsnæði á svæðinu eru alfarið felldar út, er lagt til atvinnuhúsnæði á svæðin verði aukið samsvarandi. Lagt er til að heimildir um atvinnuhúsnæði aukist um 25 þúsund fermetra. Sjá breytingu á töflu 3. *Miðsvæði í AR2010-2030*, bls. 52 í kaflanum Skapandi borg hér að neðan.

Möguleg skerðing atvinnuhúsnæðis, vegna aukinna íbúðarheimilda, s.s. á miðsvæðum miðborgar, á Borgartúnssvæði eða Vísindagörðum, er talin það óveruleg að hún er innan uppgefinna vikmarka í töflu 3. Því eru ekki gerðar breytingar á öðrum svæðum í töflu 3, en Köllunarkletti.

Einnig eru gerðar lagfæringar á töflunni sbr. aðrar áorðnar breytingar á AR2010-2030 vegna íbúðaheimilda á öðrum reitum.

Tafla 3. Miðsvæði í AR2010-2030 - Helstu svæði (bindandi stefna)

Eingöngu sýndar stærðir nýrra svæða þar sem uppbygging er ekki langt komin. Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m²). Vikmörk byggingarmagns fyrir einstök svæði +/-20%.

	Stærð ha	Aukning byggingarmagns	Áætluð aukning til 2030*	Fjöldun íbúða
Miðborg (M1a-M1c)		200.000	160.000	2.350
Holt-Laugavegur (M2a, M2b)		10.000	10.000	100
Múlar-Suðurlandsbraut (M2c, d, e, f)		60.000	60.000	300
Suðurlandsbraut-Laugardalur (M2g)	4	30.000	10.000	150
Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b)		35.000	10.000	500
Höfðar (M4a)	45	100.000	-10.000	
Höfðar (M4b)	25	70.000	35.000	
Keldur (M4c)	70	50.000	10.000	
Keldnaholt (M4d)	36	100.000	20.000	
Vísindagarðar (M5a)	21	60.000	25.000	500
BSÍ-reitur (M5b)	5	30.000	10.000	
Háskólinn í Reykjavík (M5c)	18	115.000	25.000	
Hlíðarendi (M5d)	8	75.000	25.000	650
Borgartún (M6a)		78.000	50.000	350
Kirkjusandur (M6b)		50.000	25.000	300
Skógarhlíð (M7)	8	12.000	12.000	
Kringlan (M8)		100.000	35.000	150
Köllunarklettur (M18)	10	85.000	45.000	
Vatnagarðar-Súðarvogur (M9)	6	10.000	10.000	
Vogabyggð (M19)	14	40.000	20.000	1.300
Grafarholt (M9)		5.000	5.000	
Hallar (M9)	14	5.000	5.000	
Korputorg (M9)	31	25.000	5.000	
Fossaleynir (M10)	22	7.500	7.500	
Spöngin (M11)		5.000	5.000	130
Mjódd-Suður-Mjódd (M12)	16	60.000	45.000	280

*Nettóaukning. Ekki bindandi tala. Til viðmiðunar, m.a. vegna umferðarspáa og til samræmis við svæðisskipulagið 2024.

Tafla 1. Yfirlit breytinga á fjölda íbúða og möguleg áhrif á nemendafjölda í grunnskóla, bílumferð og atvinnuhúsnæði

Nr	Svæði	Fjöldi íbúða		Byggingarmagn		Staðsetning		Áhrif fjölgunar Nemendafjölda*	Fjöldi bílferða Umferðarskópun**	Áhrif á Atvinnuhúsnæði (m ²)	Annað
		Gildaandi	Breyting	Aukning (m ² áætlað)	Landnotkun AR	Svæðisskipulag	Umferðarskópun**				
9	Laugavegur +	250	400	tílfærsla	Miðsvæði	Landskjarni	5-10	-1.091	-15.000		
26	Borgartún - Bílanaustsreitur	200	350	tílfærsla	Miðsvæði	Samgöngumibab þróunarsvæði	15-20	-1.091	-15.000	Stækkun reits	
35	KHI-reitur	50	50	óbreytt	Íbúða rbyggð	Samgöngumibab þróunarsvæði	0	0		Minnkun reits	
53-55	Úlfarsádalur-Leirtjörn	1100	1100	óbreytt	Íbúðarbyggð/miðsvæði	Annað þéttbýli	0	0	0	Sameining reita	
46	Suður-Mjódd	100	130	minni íbúðir	Íbúða rbyggð	Samgöngumibab þróunarsvæði	5-10	óverulegt			
41	Spöngin	100	130	minni íbúðir	Miðsvæði	Samgöngumibab þróunarsvæði	5-10	óverulegt			
32	Sléttuvegur	250	350	óveruleg	Íbúða rbyggð	Samgöngumibab þróunarsvæði	5	óverulegt			
13	Hlíðarendi	500	650	minni íbúðir	Miðsvæði	Samgöngumibab þróunarsvæði	20-30	73			
12	Vísindagarðar	300	500	tílfærsla	Miðsvæði	Samgöngumibab þróunarsvæði	5-10	-606	-12.000	Stækkun reits	
58	HÍ v/Suðurgötu	0	250	14.000	Samfélags þjónustuta	Samgöngumibab þróunarsvæði	5-10	óverulegt		smá íbúðir/herbergi	
21	Höfðatorg	250	180	tílfærsla	Miðsvæði	Samgöngumibab þróunarsvæði	-7	509	7.000		
29	Köllunarklettur	200	0	tílfærsla	Miðsvæði	Annað þéttbýli	-20	1.984	25.000		
samtals:		3300	4090				35-80	-221	-10.000		

* Miðað er við mismunandi fjölda grunnskólanemenda eftir hverfum og áætlaðri meðalstærð íbúða. Fjöldi nemenda áætlaður í samráði við Skóla- og frístundasvið

** Stuðstærvið umferðarlíkan V50-ráðgjafar: 1.85 *íbúar+0,14 *m² verslun/skrifstofur+0,04 *m²annað húsnæði. Á miðsvæðum er miðað við að atvinnuhúsnæði sem breytist skiptist 70% í verslun- og skrifstofur og 30% annað, nema á svæði Köllunarkletts þar sem skiptingin er 55% verslun/skrifstofur og 45% annað

5. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags

Tillögur varða ekki breytingar á megin markmið aðalskipulagsins né heldur breytingu á landnotkun á skipulagsuppráttum. Breytingartillögur varða einkum heimildir um fjölda íbúða á þegar skilgreindum byggingarreitum og afmörkun reitanna. Þær leiða í flestum tilvikum ekki til breytinga á heildarbyggingarmagni á viðkomandi svæði. Einnig eru settar inn skýrari heimildir um íbúðir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu.

Eins og lagt var upp með í verklýsing eru umhverfisáhrif einkum einkum könnuð m.t.t. áhrifa á skólastofnanir og umferð. Einnig er bætt við umfjöllun um áhrif aukinna heimilda um íbúðir á kostnað atvinnuhúsnæðis. Í töflu 1 er gefið yfirlit allra breytinga, þær settar í samhengi við stefnu aðal- og svæðisskipulags og fjallað um áhrif einstakra breytinga á nemendafjölda, umferð og atvinnuhúsnæði. Í töflunni eru einnig tekin saman möguleg samanlögð áhrif breytinganna.

5.1. Áhrif á samfélagsstofnanir

Eins og ávallt þá er erfitt að meta áhrif fjölgunar íbúða á nemendafjölda, bæði fyrir grunn- og leikskóla. Reynslan sýnir að íbúðir á þéttingarsvæðum, sem eru einkum í fjölbýlishúsum og e.t.v. undir meðalstærð íbúða í viðkomandi hverfi, leiða oft til lítillar fjölgunar nemenda í hverfinu. Þá er álitamál hvort nota eigi núverandi meðaltal nemenda á íbúð í viðkomandi hverfi eða annað viðmið. Ef breyting felur í sér eingöngu fjölgun íbúða án þess að byggingarmagn sé aukið, þ.e. að byggðar verði minni íbúðir, verður að fara varlega í að áætla fjölgun nemenda vegna íbúðaruppbyggingarinnar.

Í töflu 1 eru áætlaðar tölur um mögulega fjölgun nemenda. Samkvæmt henni fela breytingarnar ekki í sér verulega fjölgun þegar horft er á einstakar breytingar. Breytingar á fjölda nemenda er áætlaðar í samráði við Skóla- og frístundasvið.

5.2. Áhrif á umferðarsköpun.

Breytingartillögur leiða til óverulegrar aukningar á byggingarmagni og í flestum tilvikum er eingöngu um tilfærslu að ræða milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Þar að leiðandi verða áhrif á aukna bílumferð óveruleg og gætu jafnvel leitt til minni umferðarsköpunar, þar sem íbúðarhúsnæði sem byggt verður í stað verslunar- eða skrifstofuhúsnæðis, skapar að jafnaði minni umferð (sjá töflu 1). Á heildina litið verða áhrifin einnig óveruleg. Breytingarnar stuðla í flestum tilvikum til aukinnar blöndunar byggðar, sem til lengri tíma litið getur haft jákvæð áhrif á ferðavenjur og lengd ferða.

5.3. Áhrif á atvinnuhúsnæði.

Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á jafnari dreifingu starfa og íbúa um borgina. Því markmiði verður helst náð með því, annarsvegar að fjölga hlutfallslega íbúum þar sem störfín eru einkum í dag, þ.e. í vesturhluta borgarinnar og hinsvegar að fjölga hlutfallslega störfum í austurhluta borgarinnar, þar sem íbúðarbyggðin er einkum ráðandi. Allir þeir reitir sem breytingartillögur ná til eru í vesturhluta borgarinnar, að undanskildri Suður-Mjódd og Spönginni. Fjölgun íbúða og íbúa á þessum svæðum samræmast því almennt vel ofangreindu markmiði. Undantekning frá þessu er Köllunarklettssvæðið, þar sem íbúðum fækkar, en ekki er talið forsvaranlegt að vera með íbúðarbyggð á því svæði. Í Suður-Mjódd og Spönginni eru eingöngu um breytingu á fjölda íbúða, án þess að breytt sé byggingarmagni íbúðar- eða atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Í heildina gætu breytingarnar leitt til um 10 þúsund fermetra minnkunar á atvinnuhúsnæði í vesturhluta borgarinnar.

Önnur umhverfisáhrif s.s. flæði umferðar í gatnakerfinu í nágrenninu, bílastæðapörf og næráhrif bygginga, verða tekin til umfjöllunar eftir því sem við á við gerð deiliskipulags á viðkomandi reitum.

6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Fyrirhugaðar breytingar eru taldar samræmast vel megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Flestir reitanna sem breytingar ná til eru hluti kjarna eða talin samgöngumiðuð þróunarsvæði (sjá töflu 1) og liggja nærri fyrirhuguðum almenningssamgönguásam svæðisskipulagsins (Borgarlínunum). Í töflu 1, bls. 34, í svæðisskipulaginu segir: „Leitast verði við að ná því að minnst 66% íbúða á höfuðborgarsvæðin verði í kjörnum og samgöngumiðuðum svæðum. Sveitarfélög geta vikið frá viðmiðum fyrir einstaka flokka t.d. með því að fjölga íbúðum í miðkjörnum og/eða á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum á kostnað annarra svæða.“ Fjölgun íbúða á reitunum samræmist því vel því markmiði svæðisskipulagsins að auka hlut uppbyggingar í kjörnum og samgöngumiðuðum svæðum. Samanlagðar eru breytingarmar ekki ýkja stórar í svæðisskipulagslegu samhengi. Þær varða um 790 íbúða fjölgun eða um 0,8% af heildaríbúðafjölda á höfuðborgarsvæðinu í dag. Innra skipulag á viðkomandi reitum mun ennfremur uppfylla í öllum meginatriðum þær kröfur og þau viðmið sem sett eru fram um samgöngumiðuð svæði í töflu 2, bls. 36 í svæðisskipulaginu.

Breyttar heimildir um fjölda íbúða eru það óverulegar að þær varða vart stefnumörkun svæðisskipulagsins, hvort sem horft er til einstakra breytingar eða þeirra í heild. Breytingar ná einkum til reita sem tilheyra kjarna eða samgöngumiðuðu þróunarsvæði samkvæmt svæðisskipulaginu. Allir viðkomandi reitir eru hluti af þróunaráætlun svæðisskipulagsins 2015 til 2018 og þá almennt miðað við heimildir í gildandi aðalskipulagi. Í ljósi þess að uppbygging flestra reita innan Reykjavíkur, samkvæmt þróunaráætlun, er seinna á ferðinni en ráð var fyrir gert, er talið að fjölgun íbúða á umræddum reitum hafi ekki áhrif á fyrirliggjandi þróunaráætlun til ársins 2018.

7. Afgreiðslu og kynningarferli

Verklýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var samþykkt í borgarráði þann 3.nóvember 2016. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum og send til eftirfarandi umsagnaraðila: Skipulagsstofnunar, hverfisráða, nágrennasveitarfélaga og skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar. Frestur til að gera athugasemdir við verklýsingu var til 24. nóvember. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins og Reitum, sem óska eftir því að auknar heimildir um íbúðir á Kringlusvæði verði hluti breytingartillögu. Ekki er orðið við því í fyrirliggjandi drögum, en gert ráð fyrir að gerð verði sér breyting á aðalskipulaginu þegar frumdrög að nýju deiliskipulagi Kringlusvæðis liggja fyrir.

Drög að aðalskipulagsbreytingu voru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga í desember 2016 og janúar. Drögin voru send til skilgreindra umsagnaraðila⁴ Drög að tillögunni voru auglýst sérstaklega í fjölmiðli og haldið var opið hús um breytingartillögurnar, dagana 23. janúar og 26. janúar. Drögin voru tekin fyrir á fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins þann 16. desember 2016. Í bókun nefndarinnar eru ekki gerðar athugasemdir við tillöguna. Aðrar umsagnir sem hafa borist fela ekki í sér athugasemdir við tillöguna.

⁴ Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins; Nágrennasveitarfélög; Hverfisráð Vesturbæjar; Hverfisráð Miðborgar; Hverfisráð Hlíða; Hverfisráð Laugardals; Hverfisráð Háleitis og Bústaða; Hverfisráð Breiðholts; Skóla- og frístundasvið Reykjavíkurborgar

8. Viðaukar

1. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010. Mynd 13, bls. 32-33 í kaflanum Borgin við Sundin. Uppfærð með áorðnum breytingum (staðfestum)
2. Íbúaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði (drög, september 2016)
3. Bygging íbúðarhúsnæðis 2010-2020. Endurmat forsendna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, framfylgd uppbyggingar og samræmi við áætlanir AR2010-2030 (ágúst 2016)

Mynd 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030. Markmið aðalskipulagsins er að byggðar verði að meðaltali 700 íbúðir ári á tímabilinu (sjá töflur 2 og 7), sbr. viðmið svæðisskipulags¹ (bindandi stefna).

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði vestan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
1	Keilugrandi	65	0,67	100	4-6	2012-2016
2	Lýsisreitur	150	0,80	200	3-9	2012-2016
3	Byko-reitur	70	0,44	150	5-7	2012-2016
4	Landhelgisreitur	50	0,25	200	3-5	2012-2016
5	Héðinsreitur	275	0,97	285	5-7	2012-2016
6	Slíppasvæði-Nýlendureitur	330	5,00	100	1-5	2012-2016
7	Miðbakkí-Harpa	150	7,30	100	1-5	2016-2024
8	Kvosin	100			3-5	2012-2030
9	Laugavegur+	250	5,00		2-5	2012-2030
10	Skuggahverfi	100	0,60	175	6-16	2012-2016
11	Barónsreitur-Skúlagata	80-200	1,20	170	4-6/6-16	2012-2020
12	Visindagarðar	300s	7,00	(200)	3-5	2012-2016
13	Hlíðarendi	500s	11,00	60	3-5	2012-2020
14	Fluggarðar	300s	5,00	60	3-5	2012-2020
15	Öskjuhlíð-HR	300s	3,00	(100)	3-4	2012-2020
16	Skerjafjörður	800	23,00	60	3-5	2012-2020
17	Vatnsmýri – norður/suður I	950	12,00	60	3-5	2022-2030
18	Vatnsmýri – norður/suður II	700	27,00	60	3-5	2022-2030
19	Vatnsmýri – austur/vestur	3.300	58,00	60	3-5	2024+
20	Sætún-Lögreglustöðvarreitur	100	5,70	100	4-6	2012-2016
21	Höfðatorg	250	2,60	175	7-16	2012-2016
22	Hampiðjureitur	150	0,65	230	2-7	2012-2016
23	Ásholtsreitur	100s	0,30	(300)	3-5	2012-2016
24	Einholt-Þverholt	250	1,00	250	4-6	2012-2016
25	Laugavegur-Skipholt	100	11,70		3-5	2012-2030
26	Bilanaustsreitur	200	1,10	200	5-10	2012-2016
27	Kirkjusandur-SVR-löð	300	6,00	150	2-5/5-8	2016-2020
28	Blómavalsreitur	100	1,00	100	3-5	2016-2020
29	Köllunarklettur	200	10,00	100	3-5	2016-2020
30	Suðurlandsbraut-Laugardalur	450	4,20	4,20	3-8	2016-2030
31	Kringlan	150	12,50	100	6-12	2020-2024
32	Sléttuvegur	250	4,50	50	2-4	2012-2016
33	Skeifan	500	18,50	60	4-6	2016-2030
34	SS-reitur	150	2,60	100	3-5	2016-2020
35	KHÍ-reitur	50s	1,20	75	6-8	2012-2020
36	Borgarspítalareitur	150	3,30	25	2-3	2012-2030
37	Vogabyggð	400	13,50	60	3-5	2012-2016
38	RÚV-reitur	350	4,5	100	3-5	2016-2020

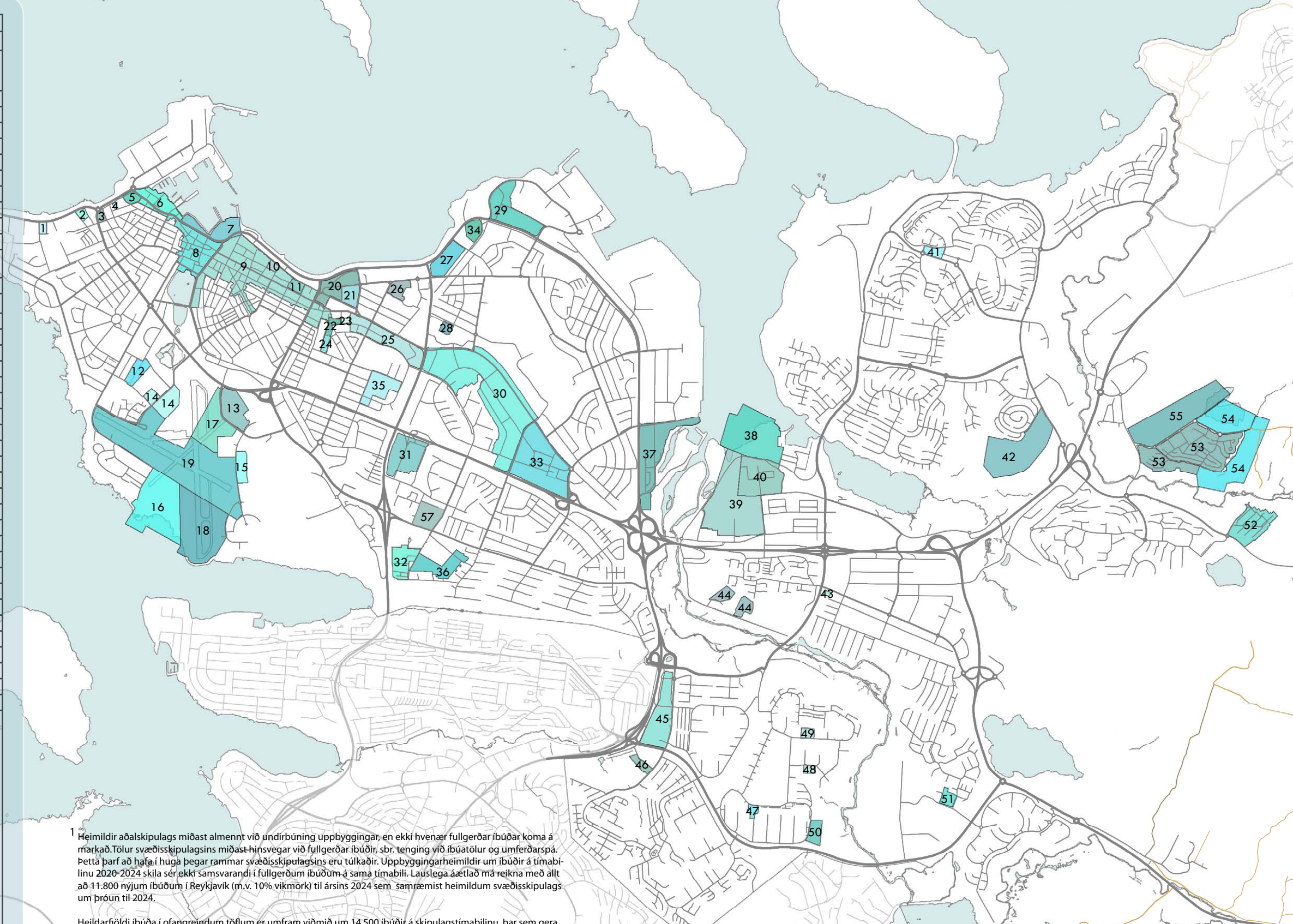
* Byggingarreitur með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þéttling allt að 49 íbúðum er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu.

** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum innregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um innregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.

***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsroðun svæða á mynd 14.

s Smáíbúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau hafa samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.



¹ Heimildir aðalskipulags miðast almennt við undirbúning uppbyggingar, en ekki hvenær fullgerðar íbúðar koma á markað. Tölur svæðisskipulagsins miðast hins vegar við fullgerðar íbúðir, sbr. tenging við íbúðatölur og umferðarspá. Þetta þarf að hafa í huga þegar rætt er um svæðisskipulagsins eru tölur. Uppbyggingarheimildir um íbúðir á tímabilinu 2020-2024 skila sér ekki samsvarandi í fullgerðum íbúðum á sama tímabili. Lauslega áætlað má reikna með allt að 11.800 nýjum íbúðum í Reykjavík (m.v. 10% vikmörk) til ársins 2024 sem samræmist heimildum svæðisskipulags um þróun til 2024.

Heildarfjöldi íbúða í ofangreindum tölum er umfram viðmið um 14.500 íbúðir á skipulagstímabilinu, þar sem gera má ráð fyrir að svæði sem koma til uppbyggingar seint á skipulagstímabilinu (eftir 2024) verða ekki fullbyggð fyrr en að tímabili loknu, sbr. einnig markmið um þróun einstakra svæða.

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
38	Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II	900	12,00	60	3-5	2014-2024
39	Elliðaárvogur-Vogur	1.200	34,00	60	3-5	2014-2030
40	Elliðaárvogur-Höfðar	700	9,50	60	3-5	2014-2024
41	Spöngin-Móavegur	100	1,40	40	4-6	2012-2016
42	Keldur	400	40,00	40	2-5	2024-2030
43	Hraunbær 103-105	50s	0,30	75	6-10	2016-2020
44	Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur	50	6,00	12	1-3	2020-2024
45	Mjódd	150	8,00	100	6-10	2020-2024
46	Suður-Mjódd	100s	6,00	100	5-7	2016-2020
47	Fellagarðar	50	0,50	100	3-4	2012-2020
48	Gerðuberg	100s	0,75	60	2-4	2012-2016
49	Suðrhólar	50	0,50	100	3-4	2012-2016
50	Suðurfell	50	4,00	13	1-2	2016-2020
51	Vindás-Brekknáas	20	1,00	20	2-3	2012-2020
52	Reynisvatnsás	100	10,00	12	1-2	2012-2016
53	Úlfarsárdalur – hverfi I	500	22,50	25	2-4	2012-2016
54	Úlfarsárdalur – Leirtjörn	300	29,00	30	2-6	2016-2020
55	Úlfarsárdalur – blönduð byggð	300	24,00	25	2-4	2024-2030
56	Grundarhverfi-Kjalarnes	200	10,00	5-10	1-2	2012-2030

* Byggingarreitur með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þéttling allt að 49 íbúðum er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu.

** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum innregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um innregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.

***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsroðun svæða á mynd 14.

s Smáíbúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau hafa samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.

Íbúaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er að finna megin forsendur um þróun borgarinnar, áætlanir um fjölgun íbúa og þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði. Þar er einnig sett fram húsnæðisstefna borgarinnar.

Þó aðeins séu tvö ár liðin frá staðfestingu aðalskipulagsins, þá er lengra um liðið síðan forsendur íbúarspár þess voru mótaðar. Það er því tímabært rýna þær með tilliti til nýrri mannfjöldaspáa Hagstofu Íslands. Fyrir liggur að síðustu mannfjöldaspár Hagstofunnar eru nokkru hærrí en þær spár sem unnar voru á árunum 2008 til 2010. Íbúaspár gildandi aðalskipulags hvíla á þeim forsendum sem lágu til grundvallar í spám Hagstofunnar á árunum 2008 til 2010. Það er því vert að skoða og uppfæra lauslega íbúaspá aðalskipulagsins með tilliti til nýrri spáa Hagstofunnar. Það eru fyrst og fremst breyttar efnahagsforsendur sem gera það að verkum að spátölur Hagstofunnar um mannfjölda í framtíðinni hafa hækkað. Íbúafjölgun næstu áratuga er knúin áfram í auknum mæli af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngri fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúáþróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna og minnkandi fjölskyldustærðir.

Breytingar á aldursamsetningu íbúafjöldans og breyttar fjölskyldustærðir, eru lykilþættir sem þarf að rýna þegar þörf fyrir íbúðarhúsnæði er metin. Hér að neðan er fjallað um þessa lykilþætti sem geta haft áhrif á húsnæðisþarfir til framtíðar.

Djúplægir kraftar og grundvallarbreytingar á húsnæðismarkaði?

Breytt aldursamsetning

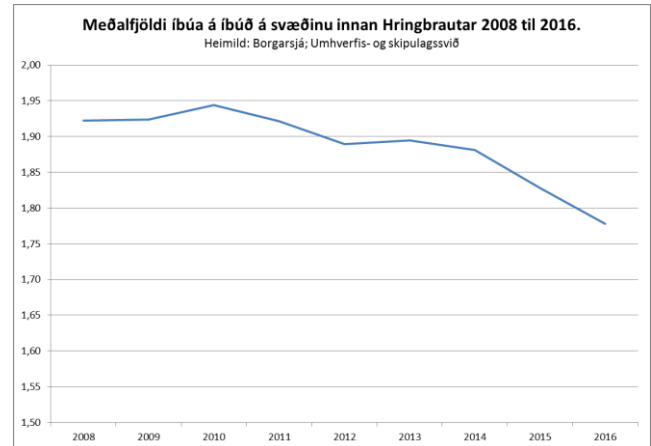
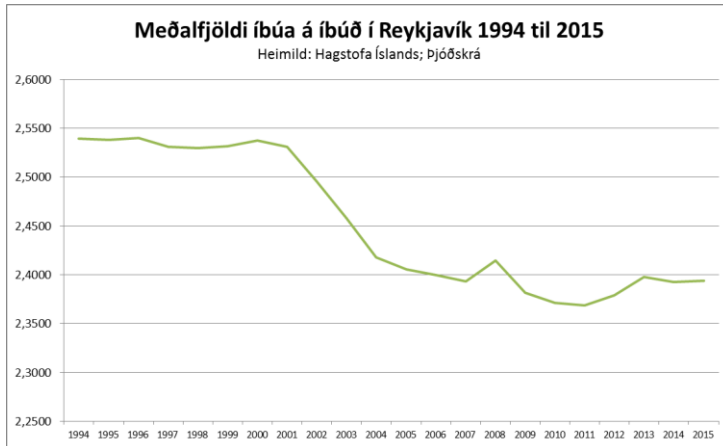
Samkvæmt uppfærðri íbúaspá gæti íbúum í Reykjavík eldri en 40 ára fjölgað um 33% til ársins 2030 meðan íbúum yngri en 40 ára fjölgaði um 13%.¹ Væntanlegar breytingar á aldursskiptingu Reykvíkinga og Íslendinga eru í takt við alþjóðlega þróun á Vesturlöndum. Þær eru þó aðeins seinna á ferðinni hér á landi en í nágrennalöndunum.²

Segja má að ákveðnir aldurshópar sé virkir á húsnæðismarkaði, þ.e. halda eigið heimili, hvort sem það er í leiguhúsnæði, eignaríbúð eða búseturéttaríbúð. Miða má við að fólk á aldrinum 20 til 84 ára sé virkt á húsnæðismarkaði. Samkvæmt spá Hagstofunnar (miðspá,2016) fjölga fólki á aldrinum 20 til 84 ára á Íslandi um 39.900 þúsund til ársins 2030 eða um tæplega 17%. Á sama tíma er áætlað Íslendingum fjölgi alls um 15%. Þetta merkir að fólki á húsnæðisaldri er að fjölga hlutfallslega, sem þýðir að byggja þarf fleiri íbúðir en áður á hverja 1000 íbúa. Fjöldabreytingar á einstökum lífsskeiðum benda síðan til þess að eftirspurn eftir smærri íbúðum aukist á kostnað spurnar eftir stærri fjölskylduíbúðum.

¹ Aldursskipt íbúaspá fyrir Reykjavík er grundvölluð á spá Hagstofunnar til ársins 2065). Beitt er einfaldri aðferð þar sem gert er ráð fyrir að frávik í aldursskiptingu Reykvíkinga frá landsmeðaltali verði svipuð árið 2030 og árið 2015. Setja þarf ákveðinn fyrirvara við þetta þar sem húsnæðisstefna aðalskipulagsins getur haft áhrif á aldursbreytingar með því að höfða til ákveðinna aldurshópa og félagshópa.

² Breytt aldursamsetning jarðarbúa er sá þáttur sem oftast er nefndur þegar helstu djúpkraftar („megatrend“) næstu áratuga eru skilgreindir. Þetta er sennilega einn þeirra þátta sem auðveldast er að spá fyrir um en spár um aldursbreytingar eru líka háðar óvissu, ekki síst þegar horft er til lítilla samfélaga eins Íslands.

Húsnæðisþarfir breytast mjög eftir aldri og lífsskeiðum. Það er hins vegar ekki einfalt að skilgreina ákveðna húsnæðishópa eftir slíkum breytum einum. Þarfir breytast í sífellu, og einnig lífsstíll og smekkur. Eftirspurn eftir ákveðinni gerð húsnæðis ræðst síðan í grundvallaratriðum af efnahagsástandi og kjörum á húsnæðismarkaði hverju sinni.



Fækkun í heimili og breytt fjölskyldumynstur.

Meðalfjöldi íbúa á íbúð (heimili) í Reykjavík hefur farið stöðugt lækkandi undanfarna áratugi. Meðalfjöldi íbúa á íbúð lækkaði mjög snarpt á eftirstriðsárunum. Mikil uppbygging á því tímabili var svar við uppsafnaðri eftirspurn og húsnæðisþrengslum í kreppunni og á striðsárunum. Frá því á áttunda áratugnum hefur hægt mjög á þessari þróun. Langtímaþróunin hefur þó áfram verið sú að íbúum á íbúð fækkar, sem skýrist að mestu af smærri fjölskyldum, fjölgun einstaklingsheimila og bættum efnahag. Þessar breytingar eru í samræmi við þróun í nágrannalöndunum, en eru nokkuð seinni á ferðinni hér á landi. Til framtíðar litið er líklegt að grundvallarbreytingar á aldurssamsetningu hafi mun meiri áhrif á þessa þróun en áður. Vegna aukins aðflutnings erlendis frá, einkum yngra fólks, mun þó mögulega hægja á áhrifum breyttrar aldursskiptingar á stærð heimila.

Í aðalskipulaginu var gert ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa á íbúð í Reykjavík haldi áfram að lækka. Í áætlunum var miðað við að hlutfallið lækkaði úr 2,4 árið 2009 í 2,24 árið 2030 og í 2,10 árið 2050. Þessi viðmiðun voru í takt við forsendur þágildandi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

Þetta hlutfall endurspeglar meðal annars breytt fjölskyldumynstur, aukna velmegun, breyttan lífsstíll, vöxt í tvöfaldri búsetu, þróun aldurssamsetningar í borgarsamfélaginu og nú á síðustu árum hlutfalla íbúða sem leigðar eru til ferðamanna. Þetta hlutfall þarf líka að skoða í samhengi við meðalstærð íbúða. Á undanförunum áratugum hefur meðalstærð íbúða almennt verið aukist á sama tíma og íbúum fækkar á íbúð. Með öðrum orðum hefur fermetrum íbúðarhúsnæðis fjölgað jafnt og þétt sem hver einstaklingur hefur til umráða.

Breytingar á meðalfjölda íbúa á íbúð hafa eðlilega mikil áhrif á þann fjölda íbúðareininga sem þarf að byggja á hverjum tíma. Eftir því sem þetta meðaltal lækkar hraðar, þeim meiri verður þörfin fyrir fleiri íbúðareiningu. Þessi breyta ætti hinsvegar ekki að hafa mikil áhrif á heildar þörf íbúðarhúsnæðis í fermetrum talið, en þýðir væntanlega að byggja þarf fleiri smærri íbúðir.

Það er rökrétt að gera ráð fyrir því að verulega hægi á þessari þróun á samdráttarskeiðum, en fækkun í heimili aukist á ný þegar efnahagsástand batnar. Það birtist einkum í því að yngra fólk treystir sér fyrir að flytja að heiman, úr foreldrahúsum, og verða virk á húsnæðismarkaði. Þetta er þó ekki einhlítt

og ræðst af þeim kjörum sem eru til staðar á húsnæðismarkaði og kaupgetu yngra fólks. Ástand á húsnæðismarkaði hér á landi undanfarin ár undirstrikar að þetta er ekki einfalt orsakasamband.

Það er vert að staldra við þessa forsendu aðalskipulagsins, að meðalfjöldi íbúa á íbúð muni lækka í 2,24 árið 2030. Ýmislegt bendir til þess að þróunin verði hægari og meira jafnvægi hafi verið náð. Hinsvegar gæti áframhaldandi nýting íbúðarhúsnæðis til útleigu til ferðamanna haft veruleg áhrif og eins kaup efnameiri einstaklinga á íbúðum í borginni til orlofsdvalar. Áhrif aukinnar ferðamennsku er til dæmis farið að gæta á svæðinu innan Hringbrautar, sérstaklega á síðustu tveimur árum (sjá mynd) og ekki ólíklegt að svipaða þróun megi merkja í fleiri hverfum borgarinnar. Gildistaka breyttra laga um gististaði um næstu áramót gætu þó stemmt stigu við þessari þróun.

Breytt landslag á húsnæðismarkaði. Leigumarkaður eða séreignarstefna?

Rætt var um að efnahagskreppan sem skall á 2008 gæti haft varanleg áhrif á viðhorf fólks til húsnæðis sem fjárfestingarkosts, ekki síst í löndum eins og Íslandi þar sem offjárfesting á húsnæðismarkaði var hvað mest. Sumpart var þó kreppan að ýti undir þróun sem þegar var hafin. Vegna alþjóðavæðingarinnar, aukins hreyfanleika vinnuafls og breytts lífsstíls ungs fólks á undanförunum áratugum hefur sá hópur stækkað sem kys að fjárfesta ekki í íbúðarhúsnæði, fyrr en þá seint á ævinni, en sækist eftir leiguhúsnæði í grennd við vinnustað og fjölbreytta þjónustu. Þessi þróun kallar almennt á aukið framboð minni íbúða í fjölbýlishúsum sem liggja miðlægt í borginni.

Húsnæðis- og búsetukannanir sem hafa verið gerðar eftir 2008 styðja við þessa skoðun, þ.e. aukin vilja fólks til að leigja í stað þess að kaupa húsnæði. Hvort um varanleg breytingu sé að ræða veltur á lagaumgjörð húsnæðismálanna, stefnu stjórnvalda og húsnæðisstefnu sveitarfélaga.

Íbúaspá og almenn þörf fyrir húsnæði - endurmat

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir tiltölulega hógværum vexti í Reykjavík til ársins 2030, þó þannig að íbúafjölgun í Reykjavík og höfuðborgarsvæðinu yrði yfir landsmeðaltalinu. Reiknað var með 0,9% árlegri fjölgun og heildarfjölgun á tímabilinu yrði um 25 þúsund manns í Reykjavík eða 143.400 íbúar árið 2030. Þessi spá var grundvölluð á spá Hagstofunnar fyrir landið í heild og miðað við að hlutdeild höfuðborgarsvæðisins og Reykjavíkur í heildarfjölda landsmanna myndi vaxa lítillega.

Á grundvelli íbúaspárinnar og forsenda um fækkun íbúa á íbúð, var reiknuð þörf fyrir nýjar íbúðir.³ Samkvæmt þeim útreikningum þyrfti að byggja um 14.500 íbúðir á tímabilinu 2010-2015 eða um 700 íbúðir að meðaltali á ári. Í forsendum aðalskipulagsins var miðað við að húsnæðismarkaðurinn tæki að rétta við sér um 2013 og þá færi uppbygging að nálgast meðaltal aðalskipulagsins. Vegna uppsafnaðrar eftirspurnar þyrfti því að byggja vel yfir langtímameðaltalinu, einkum á tímabilinu 2014 til 2020.

Uppbygging íbúðarhúsnæðis hefur í reynd farið mun hægar af stað en aðalskipulagið gerði ráð fyrir og það verður ekki fyrr en í ár og á næsta ári sem tala fullgerðra íbúða nálgast meðaltal aðalskipulagsins. Meðalfjöldi fullgerðra íbúða í Reykjavík á tímabilinu 2010 til 2015 er aðeins 260 íbúðir á ári. Uppsöfnuð spurn eftir íbúðarhúsnæði er því enn meir en áður var áætlað.

³ Ekki þótti ástæða til að meta sérstaklega áhrif úreldingar eldri íbúða eða umbreytingu þeirra í aðra notkun. Hlutur þessa væri innan skekkjumarka í þessum framreikningum.

Hér að neðan er sett fram áætlun um þörf eftir íbúðum 2016 til 2030, annars vegar miðað við óbreyttar forsendur aðalskipulagsins og uppfærða mannfjöldaspá Hagstofunnar.⁴

	Íbúafjöldi 2030	Fjölgun íbúa	Fjölgun íbúða*	Á ári 2010-2030**	Á ári 2016-2030**
Íbúaspá AR210-2030	143.400	24.700	14.500	700	860
Uppfærð spá (2016)	149.000	30.300	16.900	800	1.000
*Miðað við lækkun íbúa/íbúð úr 2,4 í 2,24 árið 2030					
** Miðað við að á tímabilinu 2010-2015 voru fullgerðar 1557 íbúðir					

Það er því ljóst að setja þarf aukinn kraft í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á næstu árum, ef ná á markmiðum aðalskipulagsins um íbúafjölgun til ársins 2030.⁵

Þetta er stóra samhengið sem þarf að horfa til. Til að meta nánar þörfina fyrir íbúðarhúsnæði er nauðsynlegt að horfa til aldurskiptrar íbúaspár, stöðunar á markaðnum (m.a. niðurstaðna kannana) og markmiða húsnæðisstefnunnar um framboð húsnæðis fyrir alla félagshópa.

Aldursskipt íbúaspá og þarfir mismunandi félagshópa

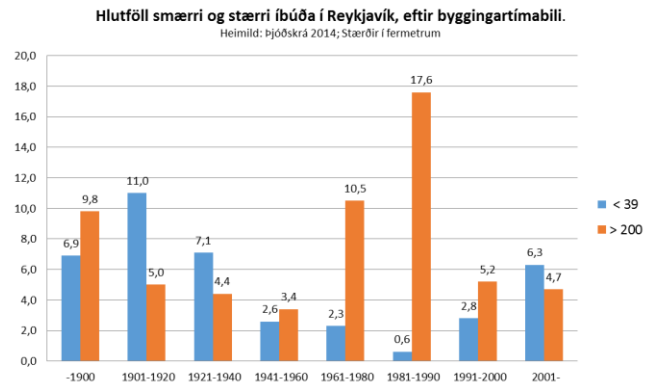
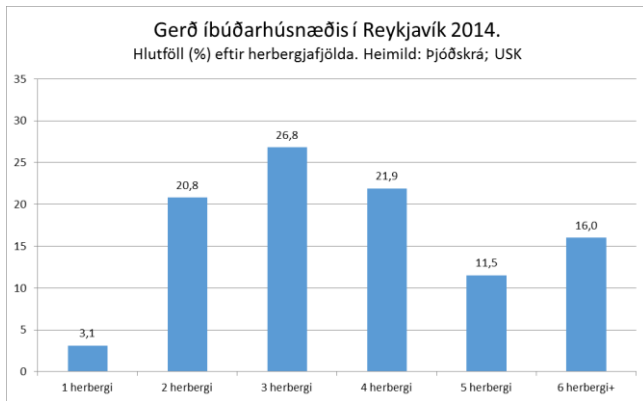
Í fyrsta lagi er mikilvægt að horfa breytingar á þeim fjölda sem er á húsnæðisaldri (virkir á húsnæðismarkaði; 20-84 ára). Fólki á húsnæðisaldri í Reykjavík mun fjölga um rúmlega 20 þúsund á tímabilinu, miðað við uppfærða íbúaspá aðalskipulagsins. Það er um 23% fjölgun meðan íbúum í heild fjölgar um 21%. Þetta þýðir í raun að byggja þarf fleiri íbúðir á hverju 1000 íbúa en áður.

Ef horft er á fjölgun íbúa í einstökum aldurshópum sem er á húsnæðisaldri, þá verður langmest fjölgun í hópnum 60-84 ára eða um 53%, meðan sáralítill fjölgun verður í aldurshópnum 20-29 ára. Á landsvísu verður raunar fækkun aldurshópnum 20-29 ára. Í töflunni hér að neðan er gerð grein fyrir mögulegum breytingum á einstaka aldurshópum, miðað við uppfærða íbúaspá. Undirstrikað er að hér er um einfalda nálgun að ræða, þar sem gert er ráð fyrir að frávik í aldursskiptingu Reykjavíkur frá landsmeðaltalinu verði þau sömu árið 2030 og þau voru árið 2015.

Fólk á húsnæðisaldri í Reykjavík 2015 til 2030. Heimild: USK; Hagstofa Íslands				
	Fjöldi 2010	Fjöldi 2030	Fjölgun	Aukning (%)
20-29 ára ("skólaaldur")	19.965	20.130	165	0,8
30-39 ára ("fjölskyldualdur I")	18.582	22.752	4.170	22,4
40-59 ára ("fjölskyldualdur II")	30.620	34.815	4.195	13,7
60-84 ára ("minnkandi húsnæði")	20.614	31.475	10.861	52,7
85 ára og eldri ("hjúkrunarrými")	2.584	3.586	1.002	38,8

⁴ Sama megin forsenda er lögð til grundvallar, þ.e. að hlutdeild Reykjavíkur í mannfjölda landsins árið 2030 verði 38,9%. Uppfærð lágspá (hlutdeild Reykjavíkur 37,5% árið 2030) gefur svipaða niðurstöðu og miðspáin í gildandi aðalskipulagi.

⁵ Þó með þeim formerkjum að fylgja eftir markmiðum um svæðisskipulags og þróunarátlana þess, þ.e. fjöldið byggðra íbúða á ári þurfa að vera innan marka áætlana svæðisskipulagsins.



Núverandi húsnæðisstofn í Reykjavík og mat á húsnæðisþörfinni.

Þegar metin er þörf fyrir húsnæði til framtíðar fyrir mismunandi aldurs- og félagshópa, er mikilvægt að gera sér grein fyrir samsetningu núverandi húsnæðisstofns. Hverskonar íbúðir eru nú þegar á markaðnum og hvernig mæta þær núverandi þörf og væntanlegri þörf til skemmri og lengri tíma.

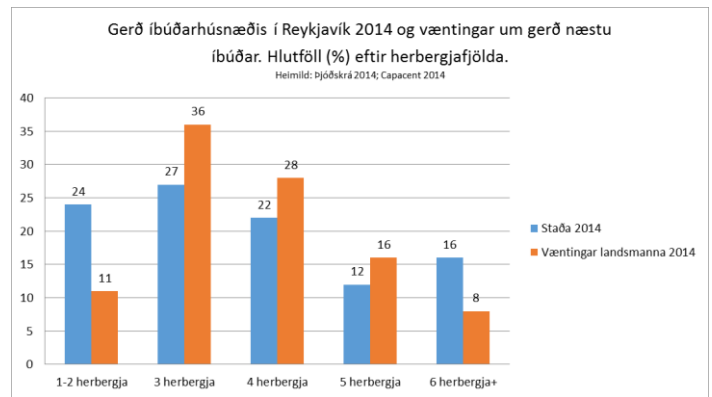
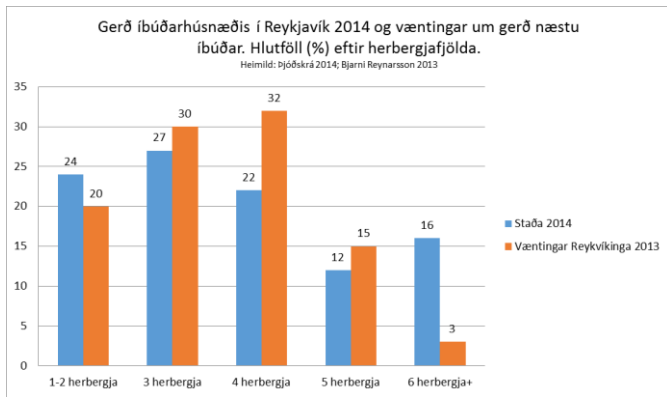
Meðaltölur um stærð íbúðanna eða fermetra á íbúa geta auðvitað sagt ýmislegt í hinu stóra samhengi, en það sem skiptir meira máli er dreifing í stærð og gerð íbúðanna. Hvað eigum við til dæmis mikið til af íbúðum sem eru undir 40 m² og hversu margar yfir 200 m²? Slíkar upplýsingar eru fáanlegur með einfaldri greiningu á fasteignaskrá (sérkeyrslu), sem eðlilegt væri að gera ávallt aðgengilegar í landupplýsingakerfum borgarinnar.

Í Reykjavík í dag eru um 51 þúsund íbúðir og íbúðareiningar⁶. Meðalstærð þeirra (nettó) eru 110 m² og fjöldi fermetra á hvern íbúa er um 45 m². Stærðardreifing þeirra er með eftirfarandi hætti árið 2014:

	Fjöldi	Hlutfall (%)
39 m ² og undir	1.700	3,3
40-79 m ²	15.000	29,3
80-119 m ²	19.300	37,7
120-159 m ²	7.000	13,7
160-199 m ²	4.000	7,8
200 m ² og yfir	4.200	8,2

Reikna má með að það þurfi að byggja 13 til 15 þúsund íbúðir á tímabilinu 2016-2030, miðað við íbúaforsendur aðalskipulagsins og uppfærða íbúaspá. Það nemur 25-29% af núverandi húsnæðisstofni í Reykjavík. Áætlanir um uppbyggingu húsnæðis til ársins 2030 geta því haft veruleg áhrif til breytinga á húsnæðisstofninum og hvernig hann mætir þörfum mismunandi aldurs- og félagshópa. Við getum spurt okkur hvort ákveðnar gerðir eða stærðir íbúða séu nægilega margar í dag, að við þurfum ekki huga byggingu fleiri slíkra íbúða. 200 m² íbúðir og stærri eru yfir 8% af heildinni í dag. Þurfum við að byggja fleiri slíkar íbúðir á næstum árum eða eru þær jafnvel of margar miðað við framtíðarþarfir íbúanna?

⁶ Í fasteignaskrá eru einnig talin íbúðarherbergi, stúdíóíbúðir og mörgum tilvikum ósamþykktar íbúðir.



Lykil markmið í aðalskipulaginu er að tryggja lágmarksfjölda íbúða sem eru á viðráðanlegum kjörum, hvort sem um leigu, kaupréttar- eða eignaríbúð er að ræða. Lágmarkið er 25% en mikilvægt er að stefna hærra til skemmri tíma litið. Af 14 þúsund íbúðum til ársins 2030, þurfum við þannig að lágmarki 3.500 slíkar íbúðir til mæta þessum markmiðum. Eins þarf að spyrja sig hvað þarf að byggja margar íbúðir fyrir þá sem Félagsbústaðir og Velferðarsvið þjóna sérstaklega. Miðað 5% hlut þeirra í dag, þarf að tryggja byggingu að minnsta kosti 700 slíkra íbúða til ársins 2030. Og hvað þarf að byggja margar námsmannaíbúðir til að mæta markmiðum háskólanna, hversu margar hjúkrunaríbúðir þarf að byggja miðað væntanlega fjölgun fólks 85 ára og eldra osfrv.

Heimildir Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Staðfest febrúar 2014				Uppbygging, áorðnar breytingar, mat á seinkun					
Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030				2024	2024-2030	Eftir 2030	Uppbygging (hafin/samþykkt)	Breytingar (tillaga/raun)	Uppbygging 2012-2016 -seinkun
Reitur	Fjöldi íbúða	Tímabil							
Vesturbær	1 Keilugrandi	65 2012-2016	65						65
	2 Lýsisreitur	150 2012-2016	150				141	-9	
	3 Þyko-reitur	70 2012-2016	70						70
	4 Landhelgisreitur	50 2012-2016	50						50
	5 Héðinsreitur	275 2012-2016	275						275
	6 Slippasvæði-Nylendureitu	330 2012-2016	330				250	-80	
	12 Vísindagarðar	300 2012-2016	300						
	14 Fluggarðar	300 2012-2020	300						150
	16 Skerjafjörður	800 2012-2020	600	200					300
Miðborg	7 Miðbaki-TRH	150 2016-2024	150				178	28	
	8 Kvosin	100 2012-2030	65	35					
	9 Laugavegur+	250 2012-2030	175	75			230	-20	
	10 Skuggahverfi	100 2012-2016	100						
	11 Barónsreitur	100 2012-2020	100				140	40	
Vatnsmýri	17 Vatnsmýri-norður	950 2024-		950					
	18 Vatnsmýri-suður	700 2024-		700					
	19 Vatnsmýri-austur/vestur	3300 2024-			3300				
Hlíðar	13 Hlíðarendi	500 2012-2020	500				600	100	300
	15 Öskjuhlíð-HR	300 2012-2020	300				340	40	170
	22 Hampiðjureitur	150 2012-2016	150				140	-10	
	23 Ásholt-sreitur	100 2012-2016	100						
	24 Einholt-Þverholt	250 2012-2016	250				223	-27	
	25 Laugavegur-Skipholt	100 2012-2030	65	35					
	35 KHÍ-reitur	50 2012-2020	50						
Laugardalur	20 Sætún-Lögreglustöðvar	100 2012-2016	100						
	21 Höfðatorg	250 2012-2016	250						150
	26 Bílanaust	200 2012-2016	200				177	-23	
	27 Kirkjusandur-SVR	150 2016-2020	150				300	150	
	28 Blómavals	100 2016-2020	100				120	20	
	34 SS-reitur	150 2016-2020	150						
	29 Köllunarklettur	200 2016-2020	200						
að hluta	30 Suðurlandsbraut-norður	150 2016-2030	75	75					
	33 Skeifan	500 2016-2030	250	250					
	37 Vogabyggð	400 2012-2016	400						
Háaleiti að hluta	30 Suðurlandsbraut-suður	300 2016-2030	150	150					
	31 Kringlan	150 2020-2024		150					
	32 Sléttuvegur	250 2012-2016	250						100
	36 Borgarspítalareitur	150 2012-2030	75	75					
	58 Rúv (í kynningu)	350 2016-2020						300	
Þétting vestan Elliðaáa			6495	2695				509	1630
Breiðholt	45 Mjódd	150 2020-2024	150						
	46 Suður-Mjódd	100 2016-2020	100						
	47 Fellagarðar	50 2012-2020	50						
	48 Gerðuberg	100 2012-2016	100						
	49 Suðurrhólar	50 2012-2016	50						
	50 Suðurfell	50 2016-2020	50						
Árbær	43 Hraunbær 103-105	50 2016-2020	50						
	44 Ártúnshöfði-Rafstöðvar	50 2020-2024	50						
	51 Vindás	20 2012-2020	20						
Grafarvogur	38 Elliðaárvogur-Bryggju II	900 2014-2024	900						
	39 Elliðarárvogur-Vogur	1200 2014-2030	900	300					
	40 Elliðaárvogur-Höfðar	700 2014-2024	700						
	41 Spöngin-Móavegur	100 2012-2016	100						
	42 Keldur	400 2024-2030			400				
Grafarholt-Úlfarsárdalur	53 Úlfarsárdalur-hverfi I	500 2012-2016	500						
	54 Úlfarsárdalur-Leirtjörn	300 2016-2020	300						
	55 Úlfarsárdalur-blönduð	300 2024-2030		300					
	52 Reynisvatnsás	100 2012-2016	100						
Þétting austan Elliðaáa			3220	600					
Kjalarnes	56 Grundarhverfi	200	130	70					
Þétting-heild (N-S braut til 2020/2024)			9715	3295					
Hlutfall			0,904						
Úthverfi			1030	370					
Hlutfall			0,096						
Alls:			10745	3665	14410				
Íbúðir á ári (athuga miðað við mögulegar heimildir en ekki raunhaft áætlun um hraða uppbyggingar)			895		10710				
Íbúðir á ári - þétting vestan Elliðaáa			541						

Ann María Andreassen

Frá: Friðjón Sigurðarson <fridjon@reitir.is>
Sent: 23. nóvember 2016 11:44
Til: USK Skipulag
Afrit: Arna Grímsdóttir; Óli Örn Eiríksson; Ágústa Sveinbjörnsdóttir; Halldór Guðmundsson
Efni: Fjöldi íbúða og framsetning stefnu - Athugasemd við verklýsingu

Til þess er málið varðar.

Með vísan í fyrirhugaða breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.t.t. fjölda íbúða og framsetningu stefnu þá gera Reitir fasteignafélag hf. athugasemd við verklýsingu sem nú er í kynningarferli (07.11.2016 – 24.11.2016).

Í verklýsingu eru talin upp helstu byggingasvæði sem falla undir endurskoðun aðalskipulags m.t.t. þess að fjölga íbúðum og skapa betri yfirsýn yfir húsnæðismarkaðinn og uppbyggingaráform. Þar er Kringlusvæðið ekki merkt sérstaklega en vert er að benda á, að í kjölfar erindis Reita fasteignafélags 8. apríl 2016 til Reykjavíkurborgar, var skipaður starfshópur um breytt deiliskipulag á Kringlureit. Starfshópurinn - sem skipaður er að fulltrúm Reita, SEA og skipulagsins - vinnur nú að skipulagslýsingu fyrir svæðið. Sýnt hefur verið fram á að auðveldlega mætti fjölga íbúðum á Kringlusvæðinu umfram þær 150 sem nú eru tilgreindar í Aðalskipulaginu og í drögum að skipulagslýsingu er miðað við 500 almennar íbúðir sem gætu jafnvel verið fleiri ef hægt er að sýna fram á það við vinnslu deiliskipulags.

Reitir fara þess á leit að fyrirhuguð breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 taki mið af fyrirhuguðum uppbyggingaráformum á Kringlureit sem eru skipulagslegum undirbúningi.

Virðingarfyllt,

Friðjón Sigurðarson
Framkvæmdastjóri þróunarviðs
615 1140
575 9006

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík
www.reitir.is | reitir@reitir.is

Þjónustu- og neyðarsími allan sólarhringinn: 575 9000



Fyrirvari vegna tölvupósts



Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Reykjavíkurborg
Haraldur Sigurðsson
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Kópavogur, 29.11.2016
1611003 SB

Efni: Stefna í íbúðarbyggð -Reykjavík, aðalskipulagsbreyting

Á 71. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, þann 25. nóvember 2016 s.l. var fjallað um ofangreint málefni.

Eftirfarandi var bókað:

Verkefnislýsing fyrir óverulega breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030. Með breytingunni er annars vegar verið að lagfæra augljós mistök í framsetningu stefnu og hins vegar að skýra stefnu um uppbyggingu smáíbúða sem ekki kallar á breytingar á aðalskipulagi.

Niðurstaða:

Svæðisskipulagsnefnd gerir engar athugasemdir við verkefnislýsingu fyrir breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur.

Virðingarfyllst,

Hrafnkell A. Proppé
svæðisskipulagsstjóri

Reykjavíkurborg-Umhverfis og skipulagssvið

Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

 Reykjavíkurborg Umhverfis- og skipulagssvið		
Skjaln.	Afri til	Ábm.
Móttekið	21. Nóv. 2016	<i>Am</i> sign
Skrifst. sviðstj.	<input type="checkbox"/> Nefnd / Afgr.fund.	Afgreitt
Byggingarfulltr.	<input type="checkbox"/>	
Skipulagsfulltr.	<input type="checkbox"/>	
Athugasemdir		

Reykjavík, 16. nóvember 2016

Tilvísun: 201611019 / 3.2

Efni: Lýsing - Stefna um íbúðarbyggð

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar, dags. 8. nóvember 2016, þar sem óskað er eftir umsögn Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. október 2016, vegna breytingar á aðalskipulagi, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Fyrirhuguð skipulagstillaga varðar stefnu um íbúðarbyggð og heimildir um fjölda íbúða á tilteknum reitum (9, 26, 46, 32, 45, 54, 55, 35). Gerð er breyting á afmörkun reita á mynd 13 og túlkun myndarinnar í kaflanum *Borgin við Sundin*. Breytingin leiðir til aukningar á byggingarheimildum íbúðarhúsnæðis á umræddum reitum en í flestum tilvikum ekki til aukins heildar byggingarmagns þar.

Skipulagsstofnun bendir á að við gerð skipulagstillögunnar og umhverfismat hennar þarf að gera nánari grein fyrir eftirfarandi atriðum:

Í kafla 5. *Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags* segir að einkum verði skoðuð áhrif breytingarinnar á samfélagsstofnanir og umferð. Að mati stofnunarinnar getur einnig verið ástæða til að meta áhrif á íbúa t.d. með tilliti til þéttingar byggðar, hávaða og skuggavarps. Ástæða getur einnig verið til að skoða hugsanleg samlegðaráhrif samdráttar í atvinnuhúsnæði með hliðsjón af þeim breytingum sem þegar hafa verið gerðar og hér eru lagðar til.

Í umfjöllun um samráð og kynningu hefur gleymst að gera ráð fyrir athugun Skipulagsstofnunar á tillögnum fyrir auglýsingu og því er tímaáætlun sem þar kemur fram ekki raunhæf.


Guðrún Halla Gunnarsdóttir



Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Kópavogur, 22.12.2016
1611003 SB

Efni: **Aðalskipulagsbreyting, stefna um íbúðabyggð í Reykjavík**

Á 72. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, þann 16. desember 2016 s.l. var fjallað um ofangreint málefni.

Eftirfarandi var bókað:

Drög að tillögu breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Með breytingunni er annars vegar verið að lagfæra augljós mistök í framsetningu stefnu og hins vegar að skýra stefnu um uppbyggingu smábúða sem ekki kallar á breytingar á aðalskipulagi.

Niðurstaða:

Að mati svæðisskipulagsnefndar hafa breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur varðandi stefnu um íbúðabyggð ekki svæðisbundið mikilvægi.

Svæðisskipulagsnefnd gerir engar athugasemdir við tillöguna.

Virðingarfyllst,

Hrafnkell A. Proppé
svæðisskipulagsstjóri

Reykjavíkurborg

Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Mosfellsbæ, 18.01.2017
erindi nr. 201612160/19.2 ÓM

Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar

Á 428. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 17. janúar 2017, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 - Borgin við Sundin

Borist hefur erindi frá Reykjavíkurborg dags. 13.12.2016 varðandi breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Lagt fram. Ekki er gerð athugasemd við erindið.

Afgreiðsla skipulagsnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Mosfellsbæjar og verður yður gert viðvart ef afgreiðsla erindisins verður á annan veg í bæjarstjórn en hér er tilkynnt.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllt,
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

 Skipulagsfulltrúi
Mosfellsbæjar

Ólafur Melsted
Skipulagsfulltrúi

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með ofangreindri samþykkt er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skúlagötu 21, 101 Reykjavík, sbr. 52.gr. laga nr. 123/2010 og lög nr. 130/2011.

Þeir einir geta skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu, telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.

